

TRIBUNALE DI LECCO

Procedura Esecutiva immobiliare n **43/2022 R.G.E.**
promossa da **SIENA NPL 2018 SRL**
a carico di
Giudice dell'Esecuzione Dr. Mirco Lombardi
Custode Giudiziario Avv. Luca Martini

INTEGRAZIONE PERIZIA

Ad integrazione della perizia estimativa trasmessa in data 07.11.2023 si trasmette stralcio di Variante Generale al Piano di Governo del Territorio – PGT adottato il 23.10.2023 e pubblicato in data 08.11.2023. Si precisa che dalla data di adozione della sopracitata variante si è aperto il periodo di salvaguardia durante il quale restano in corso di validità entrambi gli strumenti urbanistici (PGT vigente e Variante Generale al PGT): gli interventi devono essere quindi conformi al PGT vigente e non in contrasto con quello adottato con prevalenza dello strumento più restrittivo.

Si rimanda agli allegati per le MODALITA' e i TEMPI di presentazione di eventuali osservazioni alla Variante di Piano adottata.

Il Perito
Antonio Fontana Architetto

Allegati

- Stralcio Tav. PR2e Tavola di Progetto
- Stralcio DN Disposizioni Normative
- Scheda Ambito di Rigenerazione Urbana
- Avviso adozione variante PGT – Comune di Merate



PR2e – Tavola di Progetto

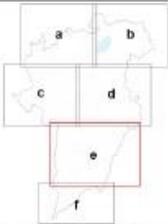
STUDIOQUATTRO

PGT
VARIANTE
GENERALE

PIANO DELLE REGOLE



Comune di Merate
Provincia di Lecco





ARCHITETTURA
URBANISTICA
INTERNI



ARCHITETTI
Enzo Bonazzola
Luigi Conca
Silvano Molinetti

23022 Chiavenna (SO)
P.zza Bertacchi, 6
Tel. 0343.32835
Fax 0343.35257
E-mail: info@studioquattro.it
Pec: studioquattro@pec.net

22015 Grovedono ed Uniti (CO)
Viale Stampo, 4
Tel. 0344.85769
Fax 0344.89240
E-mail: info@studioquattro.it
Pec: studioquattro@pec.net
P.IVA 00145020145

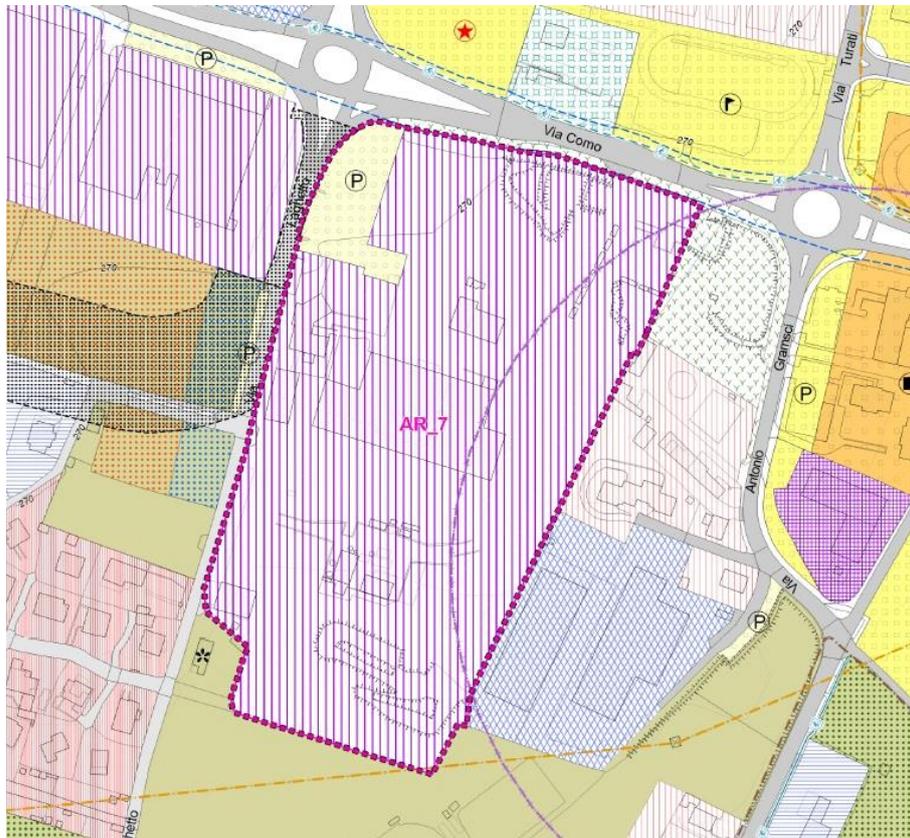
Progettista:	Sindaco:	Segretario:									
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Variante generale adottata dal C.C. con delibera</td> <td style="width: 20%; text-align: center;">n° 41</td> <td style="width: 20%; text-align: center;">del 23.10.2023</td> </tr> <tr> <td>Provvedimento di compatibilità con il PTCP</td> <td style="text-align: center;">n°</td> <td style="text-align: center;">del</td> </tr> <tr> <td>Varianti generali approvate dal C.C. con delibera</td> <td style="text-align: center;">n°</td> <td style="text-align: center;">del</td> </tr> </table>			Variante generale adottata dal C.C. con delibera	n° 41	del 23.10.2023	Provvedimento di compatibilità con il PTCP	n°	del	Varianti generali approvate dal C.C. con delibera	n°	del
Variante generale adottata dal C.C. con delibera	n° 41	del 23.10.2023									
Provvedimento di compatibilità con il PTCP	n°	del									
Varianti generali approvate dal C.C. con delibera	n°	del									

Tavola di progetto

- Novate Brianza - Zona industriale -

commessa:	scala:	1:2.000	tavola:	PR 2e		
Name File:	Data:	Fase di lavoro:	Redatto:	Verif.:	Approv.:	Rev.:
prPR2_TavolaProgetto.dwg	03/09/23	ADOZIONE				





Tav. PR2e – Tavola di Progetto – Stralcio

LEGENDA

AMBITI DISCIPLINATI DAL DOCUMENTO DI PIANO

[art.17]  AR - Ambiti di rigenerazione

AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO

[art.50]  T3_Verde di rispetto e salvaguardia ambientale

[art.54]  T7_Tessuto misto produttivo, commerciale e terziario

[art.57]  ST2_Attrezzature private di interesse comune



[art.62] AG2_Aree agricole di valore paesaggistico

Disposizioni Normative

STUDIOQUATTRO

PGT
VARIANTE
GENERALE

DOCUMENTO DI PIANO



Comune di Merate
Provincia di Lecco





ARCHITETTURA
URBANISTICA
INTERNI



ARCHITETTI
Enzo Bonazzola
Luigi Conca
Silvano Molinetti

23022 **Chiavenna** (SO)
P.zza Bertacchi, 6
Tel. 0343.32835
Fax 0343.35257
E-mail: infoch@studioquattro.it

22015 **Gravedona ed Uniti** (CO)
Viale Stampa, 4
Tel. 0344.85769
Fax 0344.89240
E-mail: infoagr@studioquattro.it
P.IVA 00145020145

Progettista: Sindaco: Segretario:

Variante generale adottata dal C.C. con delibera	n° 41	del 23.10.2023
Provvedimento di compatibilità con il PTCP	n° _____	del _____
Variante generale approvata dal C.C. con delibera	n° _____	del _____

Disposizioni Normative

commessa:	scala:	tavola:
794/CH		DN

Nome File:	Data:	Fase di lavoro:	Redatto:	Verif.:	Approv.:	Rev.:
AI DNI_DisposizioniNormative.docx	Marzo '23	VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	VM	SM	SM	0
AI DNI_DisposizioniNormative.docx	Ottobre '23	ADOZIONE	VM	SM	SM	1



Art.17 Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale

Il Documento di piano identifica nella tavola 7 gli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale individuati ai sensi del comma 2 lettera e quinquies dell'art. 8 della l.r. 12/2005. Le modalità di attuazione sono riportate nelle schede degli ambiti di cui all'allegato All. SA: Schede ambiti di rigenerazione.

L'attuazione degli ambiti di rigenerazione può avvenire anche mediante la suddivisione degli stessi in più comparti edificatori a seguito di uno studio complessivo dell'area che permetta di prevedere due o più fasi attuative. Lo studio deve comunque prevedere le modalità di accesso e di urbanizzazione dell'intero ambito di rigenerazione garantendo lo sviluppo futuro delle parti che vengono attuate nella fase successiva.

Le norme contenute nelle schede degli ambiti di rigenerazione sono vincolanti per gli interventi in fase di attuazione della pianificazione attuativa, e le modifiche costituiscono una variante al Documento di Piano tranne che per i seguenti casi:

- Modifiche al perimetro degli ambiti di rigenerazione riportati nella tavola Tav.DP7_Tavola delle Previsioni di Piano, nel limite massimo del 10 % in riduzione, sulla base delle effettive necessità riscontrate in sede di definizione della pianificazione attuativa per una migliore aderenza alla situazione effettiva dei luoghi ed alle necessità operative delle proprietà coinvolte.

Gli interventi sugli immobili possono usufruire di un incremento dei diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità massimo previsto o, se maggiore di quest'ultimo, della superficie lorda (SL) esistente, nel limite massimo del 20% ed a fronte di sensibili incrementi di benefici pubblici derivanti dall'attivazione delle previsioni contenute negli ambiti a discrezione dell'Amministrazione Comunale.

Le schede relative agli ambiti di rigenerazione sono presenti nell'allegato All. SA: Schede ambiti di rigenerazione.

Art.50 T3 – Verde di rispetto e salvaguardia ambientale

Tessuto urbano che conserva elementi di verde di interesse paesistico ed ambientale.

50.1 DESTINAZIONI D'USO

Residenza, attività del settore commerciale (*limitatamente ai pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e agli esercizi di vicinato*), attività ricettive, attività del settore terziario e attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico o generale.

Il tessuto T3 è assimilato alla zona B di cui al Decreto Interministeriale 02/04/1968 n° 1444.

50.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività del settore industriale ed artigianale, attività artigianale di servizio, attività ricettive all'aria aperta e agricoltura.



50.3 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi tutte le tipologie di intervento edilizio di cui dall'art. 3 del d.P.R. 380/2001; la Ristrutturazione urbanistica (lettera f) è ammessa limitatamente ai soli edifici in avanzato stato di degrado ed ai manufatti edilizi non coerenti con il contesto.

50.4 PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI

- Indice di edificabilità fondiaria = Preesistente
- Indice di copertura = Preesistente
- Altezza dell'edificio = Preesistente
- Indice di permeabilità: IPT/IPF 30%

È consentito un ampliamento "una tantum", per adeguamento igienico sanitario, funzionale, tecnologico, fino ad un massimo pari al 10% del volume esistente e comunque non superiore in qualsiasi caso a 100 mc. L'incremento è consentito ai fabbricati che non hanno già utilizzato la norma inserita nei precedenti strumenti urbanistici.

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e, ove non siano mantenute la sagoma ed il sedime preesistente, di ristrutturazione edilizia, il volume complessivo può essere maggiorato del volume consentito con i criteri al comma precedente.

Per gli interventi di ampliamento e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di Ristrutturazione edilizia, l'altezza dell'edificio in progetto non può superare l'altezza preesistente.

Ai fini del recupero dei sottotetti, in applicazione del titolo IV Capo I – Recupero abitativo dei sottotetti esistenti – l.r.12/2005, l'altezza massima di riferimento è pari a m 7,50.

50.5 DISTANZE MINIME

Tra edifici:	m.10,00
Dai confini:	m.5,00
Dal confine stradale:	m.5,00

50.6 MODALITA' D'INTERVENTO

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- Intervento edilizio diretto
- ristrutturazione urbanistica nei casi di edifici in stato di degrado

50.7 NORME PARTICOLARI

Nelle aree libere pertinenziali di fabbricati esistenti è ammessa la realizzazione delle autorimesse private e dei fabbricati accessori ai sensi, rispettivamente, degli artt. 73 e 74 delle presenti disposizioni normative. Alle attività commerciali si applica la disciplina di cui all'art.78 delle presenti disposizioni normative.

50.8 NORME SPECIFICHE PUNTUALI

Le preesistenze arboree di una certa consistenza e significatività, laddove possibile, vanno riqualificate nell'ottica di un generale progetto di ricomposizione paesaggistica dell'area.

Art.54 T7 Tessuto misto produttivo, commerciale e terziario

Comprende gli immobili e le aree a destinazione mista produttiva, commerciale e terziaria caratterizzate da



dimensioni medie ove si svolgono attività economiche anche in presenza di punti vendita aziendali e/o di strutture commerciali e terziarie autonome.

54.1 DESTINAZIONI D'USO

Attività del settore industriale ed artigianale, attività artigianale di servizio, attività del settore commerciale, attività del settore terziario, attività ricettive, residenza per esigenze di custodia e di servizio nella misura di un alloggio non superiore a 130 mq di SL per ciascuna unità.

54.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività ricettive all'aria aperta e agricoltura.

54.3 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. 3 del d.P.R. 380/2001.

54.4 PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI/EDILIZI

Indice di copertura: IC – 50%

Altezza dell'edificio: m.10,00

Indice di permeabilità: IPT/IPF 10%

54.5 DISTANZE MINIME

Tra edifici: m.10,00

Dai confini: m.5,00

Dal confine stradale: m.5,00

54.6 MODALITA' D'INTERVENTO

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

Intervento edilizio diretto.

54.7 NORME PARTICOLARI

È consentita, in qualsiasi caso, la posa di pannelli solari e fotovoltaici in copertura.

Non sono calcolati nella superficie lorda gli impianti tecnologici a servizio dell'attività quali silos, impianti di climatizzazione, strutture tecnologiche.

È possibile realizzare soppalchi all'interno dei fabbricati esistenti, aventi una superficie non superiore al 20% della superficie del locale nel quale sono realizzati.

Art.57 ST2 Attrezzature private di interesse comune

Le aree per attrezzature private di interesse pubblico sono quelle destinate a servizi gestiti direttamente da privati, destinate allo svolgimento di servizi di interesse comune, quali le aree e le strutture per il culto comprensive delle attività assistenziali e ricreative, le attività sportive e le aree a parcheggio.

57.1 DESTINAZIONI D'USO

Aree per attrezzature private di interesse comune che in base alla loro utilizzazione funzionale si suddividono in:

1. strutture per l'istruzione;
2. strutture sanitarie, socioassistenziali e per i servizi di sicurezza ed emergenza;
3. strutture per l'esercizio del culto;
4. strutture sportive;
5. aree per parcheggi.



1. Strutture per l'istruzione

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione scolastica vigente in particolare dal D.M 18/12/1975.

L'esecuzione delle opere è affidata a singoli progetti approvati dagli organi comunali e sovracomunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti competenti in materia.

2. Strutture sanitarie, socioassistenziali e per i servizi di sicurezza ed emergenza

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla Legislazione vigente specifica per le singole attività collettive.

L'esecuzione delle opere sarà affidata a specifici progetti approvati dagli organi comunali e sovracomunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti competenti in materia.

3. Strutture per l'esercizio del culto

Le aree destinate alle attività religiose e di culto sulle quali è consentita la realizzazione degli edifici di culto, della residenza del personale addetto e delle altre attrezzature connesse (catechistica, culturale, sociale, ricreativa, ecc.) di proprietà e di gestione dell'Ente istituzionalmente competente.

La servitù di uso pubblico di tali attrezzature è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune che gli enti religiosi e di culto forniscono alla comunità in adempimento dei propri fini di istituto.

4. Strutture sportive

Le aree per spazi di uso pubblico di carattere sportivo e ricreativo realizzabili con iniziativa privata.

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla normativa di settore vigente specifica per le singole attività (norme CONI, FSN, UNI, UNI EN, ISO).

5. Aree per parcheggi

Le aree per spazi di uso pubblico a parcheggio sono utilizzabili per la realizzazione di impianti da parte dell'iniziativa privata.

57.2 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. 3 del d.P.R. 380/2001.

Il dimensionamento degli interventi ed i parametri edilizi sono stabiliti per ogni intervento con delibera del Consiglio Comunale.

57.3 DISTANZE MINIME

Tra edifici: m.10,00

Dai confini: m.5,00

Dal confine stradale: m.5,00

Per interventi di ristrutturazione urbanistica e, ove non siano mantenute le sagome ed il sedime preesistente, di ristrutturazione edilizia:

la distanza minima dai confini è conservata solo per la parte di sedime preesistente.

57.4 MODALITA' D'INTERVENTO

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- Strumento urbanistico preventivo;
- Intervento edilizio diretto.

57.5 NORME PARTICOLARI

Per qualsiasi tipologia di intervento relativo agli edifici religiosi presenti sul territorio le modalità di Intervento sono quelle indicate nei precedenti commi.

Le aree libere, in attesa della realizzazione delle strutture pubbliche, possono essere utilizzate come spazi di servizio dei fabbricati.



Per gli interventi da eseguirsi all'interno dell'ambito ST2 sono fatte salve le deroghe previste dalle vigenti leggi in materia di opere pubbliche e dal precedente Art. 34 delle presenti disposizioni normative.

Art.62 AG2 Aree agricole di valore paesaggistico

Comprendono le aree destinate alla salvaguardia paesistica ambientale, caratterizzate dalla presenza di un diffuso sistema di valori rurali e paesistico ambientali; comprendono le aree prevalentemente destinate alle attività agricole, nonché di forestazione, di rinaturalizzazione quelle ricomprese nei vincoli ambientali e paesaggistici e idrogeologici.

62.1 DESTINAZIONI D'USO

Attività agricola, residenza esistente e residenza dell'imprenditore agricolo, attrezzature e servizi pubblici di Interesse pubblico o generale.

62.2 DESTINAZIONI D'USO COMPATIBILI

Nell'area AG2 è inoltre consentito, anche in assenza dei requisiti di cui al titolo III della Legge 12/2005:

- la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica e di difesa del suolo, di opere di difesa idraulica, forestale e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- la realizzazione di costruzioni accessorie all'attività agricola, come strutture per il ricovero degli attrezzi, con superficie coperta non superiore a mq. 35 ed altezza non superiore a m.3,00;
- la realizzazione di volumi tecnici di modesta entità, purché alberati adeguatamente lungo i lati del perimetro, relativi a: acquedotti, cabine elettriche, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, cabine di decompressione per il gas;
- la realizzazione di modesti posti di ristoro (chioschi) al servizio della viabilità ciclabile, percorsi e spazi di sosta, raccordi viari di servizio ciclo pedonale, di accesso ai nuclei o centri abitati esistenti, mantenendo comunque i caratteri tradizionali dei materiali e dei percorsi originali.

Le attività di cui ai precedenti commi sono consentite a condizione, comunque, di rispettare i caratteri del patrimonio edilizio esistente, di prestare attenzione e operare in modo unitario al fine di promuovere una qualificazione ambientale dell'ambito di territorio interessato e di usare materiali, tecnologie e tipologie di manufatti coerenti con la cultura materiale e tradizionale dei luoghi.

Sono altresì ammessi interventi ai sensi dell'art. 59 commi 1 bis e 1 ter della l.r. 12/2005, interventi rivolti al recupero ed alla ristrutturazione e ampliamento di edifici esistenti finalizzati alla realizzazione di centri ippici.

Nei centri ippici, ai fini di tutelare la presenza degli animali, sono consentite recinzioni, anche chiuse, aventi caratteristiche idonee alla tutela stessa.

62.3 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività del settore industriale e artigianale, attività artigianale di servizio, attività del settore terziario, attività del settore commerciale, attività ricettive, attività ricettive all'aria aperta e residenza (tranne che per i casi sopra elencati).

62.4 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 3 del d.P.R. 380/2001.

62.5 PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI/EDILIZI

Indice di edificabilità fondiaria:

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo e non possono superare i seguenti limiti:

a) mc/mq. 0,06 su terreni a coltura orticola o floricola specializzata

b) mc/mq. 0,01 con un massimo di 500 mc. Per azienda su terreni a bosco, a pascolo ed a prato pascolo.



c) mc/mq. 0,03 sugli altri terreni agricoli

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature ed infrastrutture produttive, quali stalle, silos, serre, magazzini locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non potranno superare il rapporto di copertura del 10% della intera superficie aziendale (40% solo per le serre).

Altezza dell'edificio:

L'altezza massima consentita è di m. 8,50; nel computo dell'altezza non si considerano silos, serbatoi ed accessori simili, inerenti al ciclo produttivo.

Le attrezzature agricole esistenti possono avere interventi di ristrutturazione edilizia e di incremento dei fabbricati esistenti fino ad un massimo del 20%.

62.6 DISTANZE MINIME

Tra edifici: m.10,00

Dai confini: m.5,00

Dal confine stradale: m.5,00

La distanza tra fabbricati adibiti ad abitazione, ad attività produttiva e terziaria e fabbricati adibiti a stalle deve verificare i seguenti valori minimi:

stalle o altre strutture per allevamento familiare= m.50,00

stalle o altre strutture per allevamento aziendale= m.150,00

L'obbligo di rispettare le distanze sopra indicate non sussiste nel caso di ampliamento di impianti esistenti costituito da nuovi edifici adibiti a stalle. In questo caso si dovrà prevedere una fascia di rispetto di almeno m.50,00 dagli edifici circostanti con diversa destinazione d'uso.

Per allevamenti familiari, ai sensi del presente articolo, devono intendersi quelli strettamente finalizzati a soddisfare il fabbisogno alimentare dell'agricoltore e della sua famiglia.

62.7 EDIFICI ESISTENTI NON PIÙ ADIBITI AD USO AGRICOLO

Le costruzioni esistenti non adibite ad uso agricolo, identificate con la simbologia, non più funzionali allo svolgimento dell'attività produttiva agricola aventi caratteristiche e linguaggi architettonici eterogenei, le normative di intervento sono indicate nel presente paragrafo.

Le destinazioni funzionali esistenti presenti al momento dell'adozione del PGT sono confermate ancorché non ammesse; gli immobili occupati per lo svolgimento delle funzioni non ammesse potranno essere oggetto solo di opere di ordinaria e straordinaria manutenzione.

La destinazione d'uso ammessa è la residenza.

E' consentito, con intervento diretto, il recupero edilizio e funzionale di singoli edifici o porzioni di edifici, esistenti alla data di adozione delle presenti disposizioni normative, attraverso la ristrutturazione edilizia.

E' ammesso:

- l'utilizzazione delle superfici esistenti per le destinazioni funzionali consentite;
- nel caso vi sia una diminuzione certificata superiore almeno al 10% del fabbisogno energetico annuo di energia che interessa l'edificio esistente è consentito, a tantum, l'ampliamento di SL nei limiti del 20% dell'esistente, alla data di approvazione delle presenti disposizioni normative, con un minimo comunque ammesso di mq. 15 ed un massimo di mq. 45 da realizzare in assonanza con gli elementi tipologici, formali, strutturali dell'organismo edilizio, senza incremento delle altezze esistenti;
- la realizzazione di piscine scoperte al servizio della residenza;
- E' consentita la costruzione di piccoli fabbricati accessori (es.: depositi attrezzi, legnaie, gazebo, ecc.), a servizio di fabbricati residenziali, aventi una superficie massima di 8 mq ed un'altezza massima non superiore a m. 2,50, la distanza regolamentare dal ciglio stradale e la distanza minima tra fabbricati previste dal Codice Civile ed un rapporto di copertura non eccedente il 10% dell'area



libera residua del lotto (al netto del fabbricato principale), anche in deroga gli indici fondiari esistenti;

- Tali fabbricati accessori dovranno avere struttura possibilmente di legno, facciate e copertura in legno o con le finiture compatibili con l'edificio principale, con possibilità di appoggio su basamento solido nella dimensione del fabbricato accessorio oltre ad una sporgenza massima di m.0,50 per lato; E' consentito l'aumento delle altezze dei fabbricati esistenti, ai fini del recupero abitativo dei sottotetti, come indicato nell'art.77 delle presenti disposizioni normative.

62.8 CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

In considerazione del valore paesaggistico ed ambientale delle aree, gli interventi edilizi devono rispettare i seguenti criteri;

- Gli ampliamenti dovranno essere realizzati in aderenza al fabbricato principale.
- Tutti gli interventi in ampliamento dovranno prevedere materiali e forme congruenti con quelli costitutivi dell'edificio principale in modo da ottenere il massimo grado di integrazione.
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di forme e materiali riconducibili alla tradizione, prevedendo la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti, coperture, materiali e cromie.
- Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali e cromie riconducibili alla tradizione locale.

Sono consentiti interventi finalizzati al mantenimento ed alla valorizzazione del paesaggio agrario quali il reticolo idrografico superficiale, interventi di bonifica e di manutenzione dei terreni agricoli anche con la formazione di murature di contenimento in pietra con tipologia "a secco" di altezza massima pari a 1,00 m, sistemazione dei sentieri e dei muri di sostegno dei terrazzamenti, anche senza il possesso dei requisiti indicati al capo VI titolo III della legge 12/2005.

62.9 REALIZZAZIONE EDIFICI PER LA MANUTENZIONE DEL TERRITORIO

È consentita, ai sensi dell'art.62 comma 1bis l.r.12/2005, la realizzazione di piccoli edifici da utilizzare esclusivamente per la manutenzione del territorio rurale boschivo, aventi la superficie massima di mq.25, previa presentazione al comune del relativo atto di impegno da trasciversi a cura e spese del proponente, anche ai soggetti che non possiedono i presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art.60 della l.r.12/2005; la superficie minima dell'area di riferimento è pari a 500 mq.

Detti edifici non devono superare l'altezza massima pari a m. 2,50, rispettare le distanze dai confini e dalle strade previste dalla normativa di zona, essere realizzati con tipologia Rurale in legno o in pietra a vista. La costruzione dei fabbricati accessori è subordinata alla rimozione delle eventuali strutture analoghe e precarie esistenti sull'area.

62.10 AREE AGRICOLE STRATEGICHE

Le tavole di progetto del Piano delle Regole riportano la simbologia relative alle aree agricole strategiche Individuate dal PTCP ed adattate alla scala di maggior dettaglio nel PGT. In queste aree valgono le disposizioni contenute agli artt. 56,58,59 e 60 del PTCP.



Scheda Ambito di Rigenerazione

STUDIOQUATTRO

PGT
VARIANTE
GENERALE

DOCUMENTO DI PIANO



Comune di Merate
Provincia di Lecco





ARCHITETTURA
URBANISTICA
INTERNI



ARCHITETTI
Enzo Bonazzola
Luigi Conca
Silvano Molinetti

23022 Chiavenna (SO)
P.zza Bertacchi, 6
Tel. 0343.32835
Fax 0343.35257
E-mail: info@studioquattro.it

22015 Gravedona ed Uniti (CO)
Viale Stampa, 4
Tel. 0344.85769
Fax 0344.89240
E-mail: info@studioquattro.it
P.IVA 00145020145

Progettista: Sindaco: Segretario:

Variante generale adottata dal C.C. con delibera	n° 41	del 23.10.2023
Provvedimento di compatibilità con il PTCP	n° _____	del _____
Variante generale approvata dal C.C. con delibera	n° _____	del _____

Schede Ambiti di Rigenerazione

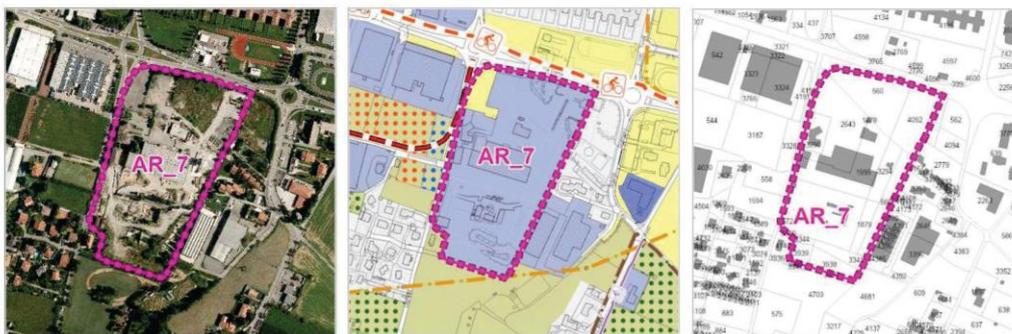
commessa:	scala:	tavola:
794/CH		SA

Nome File:	Data:	Fase di lavoro:	Redatto:	Verif.:	Approv.:	Rev.:
AI_SA_SchedaAmbiRig.docx	Marzo '23	VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	SM	SM	SM	0
AI_SA_SchedaAmbiRig.docx	Ottobre '23	ADOZIONE	SM	SM	SM	1





SCHEDA N.7 - AMBITO DI RIGENERAZIONE AR_7 – Via Laghetto – Merate



Estratto da Ortofoto

Estratto Tavola Documento di Piano
(scala 1:10.000)

Estratto Catastale
(scala 1:10.000)

IDENTIFICAZIONE AREA

COMUNE	Merate (LC)
LOCALIZZAZIONE	Via Laghetto – Merate
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	3d
CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA	Sensibilità paesistica bassa
DISPONIBILITA' DOTAZIONE IDRICA E DEPURAZIONE	Area servita dall'acquedotto Area individuata quale agglomerato, da allacciare alla pubblica fognatura

VINCOLISTICA

L'area è vincolata ai sensi dell'art.136 "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico lett.c)d) del D.Lgs.42/2004; parte in fascia di rispetto stradale.

ESTENSIONE

SUPERFICIE TERRITORIALE - ST (mq)	52.418
-----------------------------------	--------

OBIETTIVO DELL' AMBITO DI RIGENERAZIONE

Recupero di un'area industriale dismessa di grandi dimensioni, collocata in una posizione di particolare interesse insediativo, nella quale l'intervento di recupero assume un'importanza rilevante per lo sviluppo del Comune. Il recupero prevede una pluralità di funzioni compresi interventi di interesse pubblico, tali da permettere un recupero funzionale coerente con gli obiettivi della pianificazione.

PARAMETRI URBANISTICI

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	Attività del settore terziario, dei servizi, dell'industria, come riportato nelle note.
DESTINAZIONE D'USO ESCLUSE	Industria pesante - Logistica
PARAMETRI E INDICI URBANISTICI - EDILIZI	SL massima definita dallo strumento attuativo non superiore a 0.3 mq/mq. H massima m 12 Superficie permeabile minima 30%



Variante generale PGT		Comune di Merate
AREE PER SERVIZI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE	Cessione al Comune del 30% delle aree	
STRUMENTI DI ATTUAZIONE	Programma integrato di intervento - Atto di programmazione negoziata	
PRESCRIZIONI PARTICOLARI		
<p>L'intervento deve prevedere la riqualificazione complessiva del comparto, prevedendo una pluralità di funzione che il Programma Integrato deve ricercare, in applicazione delle seguenti destinazioni urbanistiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Attività produttiva di elevata specializzazione e qualificazione 20 – 40 % - Terziario avanzato 20 – 40% - Aree per servizi 20% - Centro di ricerca e di formazione <p>Le destinazioni d'uso sopra riportate sono indicative e possono essere variate in base alla proposta progettuale da concordare nello strumento di programmazione negoziata che definisce inoltre la corretta relazione tra le destinazioni d'uso e la dotazione dei servizi.</p> <p>I parametri urbanistici previsti nella scheda possono essere aumentati fino ad un massimo del 20% a fronte di maggiore beneficio pubblico dell'intervento.</p> <p>Qualsiasi intervento edilizio o di semplice scavo dei terreni, non connesso con le attività rientranti nei procedimenti di bonifica in corso sull'area, potrà essere avviato solo dopo l'acquisizione della certificazione di avvenuta conclusione della bonifica ex art.248 del d.lgs 152/06, o previa approvazione da parte dell'autorità competente ai sensi del titolo V, parte quarta del d.lgs 152/06 nell'ambito dei procedimenti di approvazione e autorizzazione degli interventi di bonifica.</p>		
STUDIOQUATTRO	Schede ambiti di rigenerazione – Rev.1	Pag. 14 di 26



Avviso adozione variante PGT – Comune di Merate



ADOZIONE VARIANTE GENERALE AL PIANO di GOVERNO del TERRITORIO

Il Consiglio Comunale di Merate ha adottato il 23 ottobre 2023 la variante al Piano di Governo del Territorio (PGT) comprendente il nuovo Documento di Piano, la variante del Piano dei Servizi e la variante del Piano delle Regole.

Dalla data della delibera di adozione del PGT trovano applicazione le misure di salvaguardia: gli interventi edilizi devono essere conformi al PGT vigente e non in contrasto con quello adottato.

Gli atti di PGT adottati dal Consiglio Comunale saranno depositati per l'avvio dell'ulteriore fase di approvazione.

A seguito del deposito previsto per il giorno 08/11/2023, si aprirà la fase di pubblicazione di 30 giorni e, successivamente, la fase per la presentazione di eventuali osservazioni per ulteriori 30 giorni.

Al termine delle fasi indicate il Consiglio Comunale potrà procedere alla definitiva approvazione della variante al PGT decidendo in merito alle osservazioni prevenute.

Piazza degli Eroi, 3 – 23807 Merate (LC) – C.F./P.Iva 00703920132 Tel. 03959151
Sito internet: www.comune.merate.lc.it

